

令和2年6月入札開始分から制度が変わりました。

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

令和2年6月入札開始分から入札時に

下記の各書面の提出が入札書毎に必要になりました。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※提出後の訂正はできません。

住民票

(個人の場合)

資格証明書

(法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバー(個人番号)が記載されていないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

(入札方法に関する問合せ)

金沢地方裁判所 執行官室 ☎076-262-4745 / 七尾支部 執行官室 ☎0767-52-4607

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 18 日

金沢地方裁判所

裁判所書記官 上 乗 光 広

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 5 月 7 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 21 日 午前 10 時 00 分 場 所 金沢地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 6 月 4 日 午前 9 時 45 分 場 所 金沢地方裁判所
特別売却 実施期間	令和 7 年 5 月 22 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 5 月 22 日 午後 3 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 4 月 18 日から当庁競売物件閲覧室に備え置きます。 入札がなかった場合、特別売却を実施します (特別売却の受付は、期間中、午前 10 時から午後 3 時まで)。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	10,200,000 8,160,000	一括	2,040,000	698,606	160,105
1	290,000				
2	1,960,000				
3	1,950,000				
4	6,000,000				
				</	



物 件 目 録

- 1 所 在 金沢市長土堀一丁目
 地 番 292 番
 地 目 宅地
 地 積 22.31 平方メートル

- 2 所 在 金沢市長土堀一丁目
 地 番 298 番
 地 目 宅地
 地 積 149.42 平方メートル

- 3 所 在 金沢市長土堀一丁目
 地 番 314 番
 地 目 宅地
 地 積 148.09 平方メートル

- 4 所 在 金沢市長土堀一丁目 298 番地、314 番地
 家屋 番号 298 番
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建
 床 面 積

1 階	172.30 平方メートル
2 階	174.16 平方メートル
3 階	174.16 平方メートル
4 階	174.16 平方メートル
5 階	174.16 平方メートル
6 階	17.23 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月18日

金沢地方裁判所

裁判所書記官 坂 井 久 泰

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

102号室はDが、207号室はEが、404号室はFが、405号室はGが、501号室はHが、502号室はIがそれぞれ占有している。同人らの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

【物件番号4】

102号室、207号室、404号室、405号室、501号室、502号室以外の部屋は本件所有者が占有している。

【物件番号2】

P03部分は駐車場として使用されている。使用者Cの占有権原は買受人に対抗できない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号4】

賃貸借契約書上の貸主である株式会社プリンスホームズは、令和6年12月11日、会社法472条1項により、みなし解散の登記がなされている。



11

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 金沢市長土堀一丁目
 地 番 292番
 地 目 宅地
 地 積 22.31平方メートル
- 2 所 在 金沢市長土堀一丁目
 地 番 298番
 地 目 宅地
 地 積 149.42平方メートル
- 3 所 在 金沢市長土堀一丁目
 地 番 314番
 地 目 宅地
 地 積 148.09平方メートル
- 4 所 在 金沢市長土堀一丁目298番地、314番地
 家屋 番号 298番
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
 床 面 積

1階	172.30平方メートル
2階	174.16平方メートル
3階	174.16平方メートル
4階	174.16平方メートル
5階	174.16平方メートル
6階	17.23平方メートル



令和 6年(ケ)第 46号
(物件番号 1 ～ 4)
令和 6年12月 4日受理
令和 7年 2月27日提出

現況調査報告書

金沢地方裁判所

執行官 福 野 直 樹

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 金沢市長土堀一丁目

地 番 292 番

地 目 宅地

地 積 22.31 平方メートル
- 2 所 在 金沢市長土堀一丁目

地 番 298 番

地 目 宅地

地 積 149.42 平方メートル
- 3 所 在 金沢市長土堀一丁目

地 番 314 番

地 目 宅地

地 積 148.09 平方メートル
- 4 所 在 金沢市長土堀一丁目 298 番地、314 番地

家屋 番号 298 番

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建

床 面 積

1 階	172.30 平方メートル
2 階	174.16 平方メートル
3 階	174.16 平方メートル
4 階	174.16 平方メートル
5 階	174.16 平方メートル
6 階	17.23 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	金沢市長土堀一丁目16番14号		
土地	物件1～3		
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ （物件）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ ☒ 土地建物位置関係図・間取図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☒ その他の者Cが物件2の土地の一部を駐車場として使用し、占有している ☒ 「占有者及び占有権原」（4枚目）のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	☒ 3枚目のとおり		
建物	物件4		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者が本件建物のうち24室を空き室として不使用管理している ☒ 建物所有者が本件建物105号室に仏壇等を残置して占有している ☒ その他の者（入居者）らが本建物の各室を「共同住宅」として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」（4枚目）のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	☒ 3枚目のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年（ ）第 年 月 日 号		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■物件1～3の土地について

1. 水路を挟んではいるが(地下に配管がある模様)、一体として利用されている(不整形)。
2. 物件1, 2の土地は, 西側において公衆用道路(既存道路)に接面している。
3. 同道路(道幅狭い)は, 評価人によれば, 建築基準法上の道路に該当するとのことであった。
4. 工作物等については, 別紙「土地建物位置関係図・間取図」のとおりである。
5. 南東角付近にある仮設物置には, コインランドリー用洗濯機と乾燥機各1台(動作不明)がある。
6. 物件1の土地にあるゴミ置場及びその横には, 分別できていないゴミ袋等が堆積している。

■物件4の建物について

1. 建物の名称は「プリンスホームズ長土堀」である。エレベーターは1基あるが, 点検の有無は不明。
2. 管理会社が令和6年10月末に撤退し, 調査時点で建物の管理が出来ていない(不全管理状態)。
3. 1階6室, 2～4階各7室及び5階4室で合計31室ある。室名に「4」の数字も使用されている。
4. 建物の中央に吹抜があり, 雨や雪が内部に入ってくる。これが湿気の最大の原因と考えられる。
5. 102号室～503号室の各室がユニットバス(浴室トイレ共用)で, 504号室のみ別になっている。
6. 工作物等は別紙「土地建物位置関係図・間取図」及び同「間取図」のとおりである。
7. 居室のバルコニーに設置されている避難はしごが錆び付いているものがある。
8. キッチンに古いIHヒーター又は電熱コンロ1口(居室により種類が異なる)になっている。
9. 各居室の洗濯機置場は室外(バルコニー等)にある。504号室のみ室内である。
10. 経年(昭和62年3月9日新築)相応に老朽化し, 全体的にあちこちら傷んでいる。
11. 外壁, 内壁, 内装及びバルコニーに剥がれ, 傷み及び汚れ等が散見される。
12. 屋上の防水機能や排水機能が劣化・低減していると思われる。
13. 築年数から, 有害なアスベストが使用されている可能性は捨てきれない。
14. 空き室について, 前の管理会社が行ったクリーニング済みの居室が7室程あるものの, 基本的に湿気がものすごいにもかかわらず長期間換気していないので, カビと汚れがあちこちにあり, 窓ガラスにひびが入っていたり, 水漏れしている居室(バルコニーも含む)がある。
15. 105号室には仏壇の他, 所有者の親族関係と思われる遺影や遺骨と思しき箱等が置いてある。
16. 302・402号室は, 令和6年中に退去したものと考えられる。
17. 504号室は所有者の親族が使用していた(特別な)居室であると思われるが, かなり傷んだ状態になっている。出入口となるドアは玄関と勝手口の2つある。
18. 共用部分には, 退去者等が残置したと思われるマットレスや段ボール等がある。
19. 再利用するために補修, 清掃や改装するには, 相当の金額がかかるものと思料する。
20. 賃貸借契約書上の貸主は株式会社プリンスホームズ(登録上の本店所在地: 東京都港区赤坂)であり, 同社の代表者代表取締役は本件所有者である。
21. 所有者に対し郵便や架電により賃貸借契約の内容等を照会したが, 回答・反応が全くなかった。
22. 所有者が不協力で, 管理会社がいなかったため, 調査に時間がかかった。

■物件1～3の土地に関する最先の担保権設定時について

物件1～3の土地の最先の担保権設定時は昭和61年8月28日であるところ, 物件4の建物は昭和62年3月9日に新築となっていることから, 物件1～3の土地は物件4の建物の建築資金として先行して担保に入っていたらしく, 当時, 所有者の亡父の単独所有であった同土地は, 所有者と亡父の共有であった物件4の建物着工前であり, 更地であったものと思料する。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用<多占>)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見等						
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
2	■駐車場 P03部分 C	■駐 □事 □店 □倉 □他	R元・4月頃 自R5・4月頃 至R7・4月頃	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	■合 □自 □法	■月 □年 8,800円 □敷 □保 円	■契約期間の詳細不明	
4	■102号室 (1階) D	■居 □事 □店 □倉 □他	H30・2・18 自R6・2・18 至R8・2・17	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	■合 □自 □法	■月 □年 15,000円 ■敷 □保 30,000円	■共益費月額3,000円 ■水道料月額2,750円	
4	■207号室 (2階) E	■居 □事 □店 □倉 □他	H17・5・29 自R5・5・29 至R7・5・28	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	■合 □自 □法	■月 □年 23,000円 ■敷 □保 46,000円	■共益費月額5,000円 ■水道料月額2,500円 ■特約：契約書には、勤務先 退職で解約とある	
4	■404号室 (4階) F	■居 □事 □店 □倉 □他	R5・5・2 自R5・5・2 至R7・5・1	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	□合 □自 □法	■月 □年 19,800円 ■敷 □保 39,600円	■共益費月額3,500円 ■水道料月額2,750円	
4	■405号室 (4階) G	■居 □事 □店 □倉 □他	H20年8月か 9月頃 自 不明 至 不明	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	■合 □自 □法	■月 □年 23,000円 ■敷 □保 150,000円	■共益費月額5,000円 ■水道料月額2,500円 ■敷金について資料がなく、 おそらく46,000円 ■数度の照会も無回答 別室調査の際、玄関で遭遇 ■追加資料の提出なし	
4	■501号室 (5階) H	■居 □事 □店 □倉 □他	H26・11・1 自R6・11・1 至R8・10・31	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	■合 □自 □法	■月 □年 19,800円 ■敷 □保 39,600円	■共益費月額1,500円 ■水道料月額2,700円 ■当初の契約書はあるものの 更新契約は時期的に不明	
4	■502号室 (5階) I	■居 □事 □店 □倉 □他	R2・4・18 自R6・4・18 至R8・4・17	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	■合 □自 □法	■月 □年 19,800円 ■敷 □保 39,600円	■共益費月額3,500円 ■水道料月額2,750円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 駐：駐車場 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の状況
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の状況
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年 敷金等 敷：敷金 保：保証金

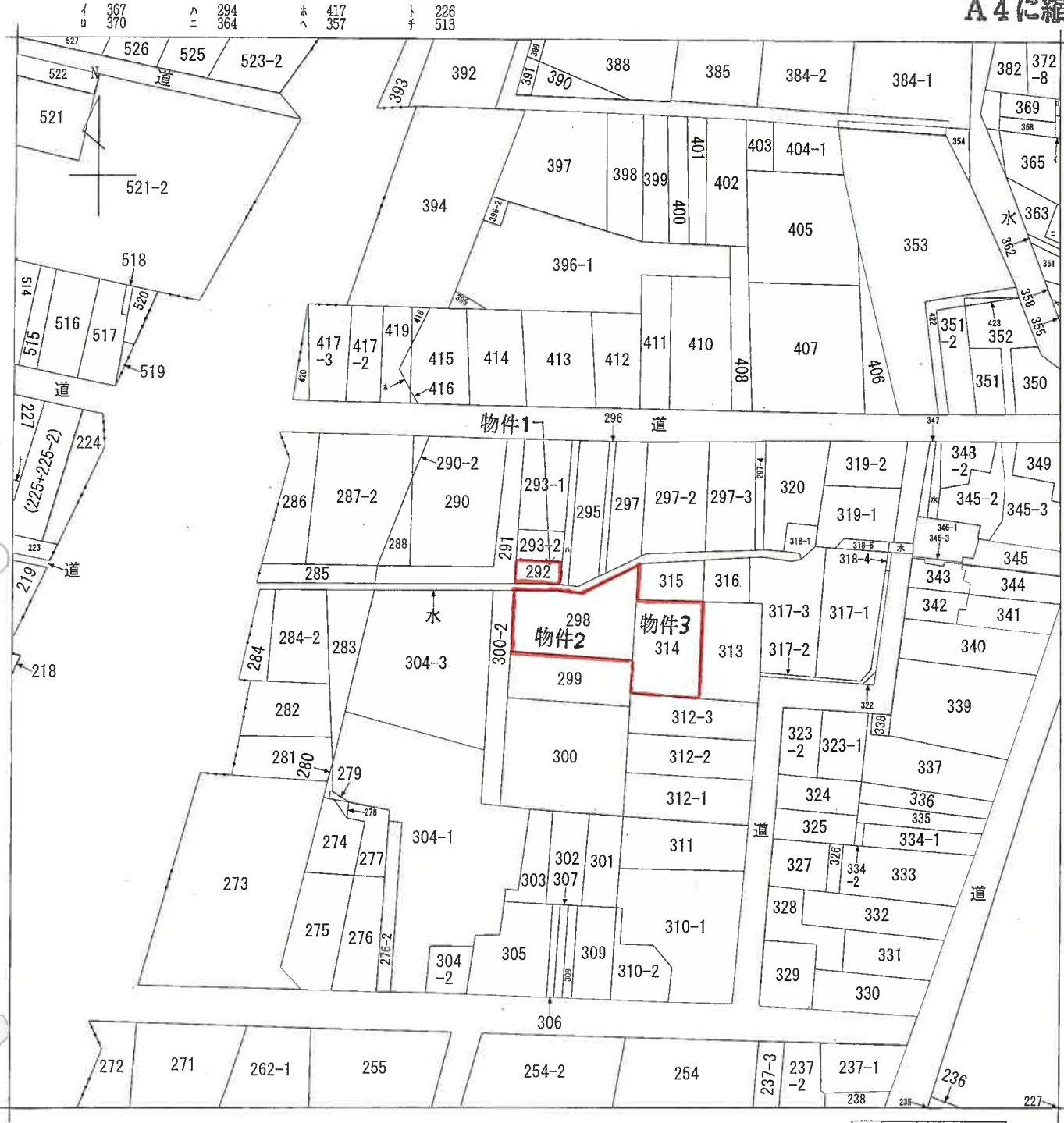
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■駐車場使用者C (占有者)	- 私は、物件4の建物の南隣にあるプリンスホームズ長土堀ANNEX409号室に住んでいる者です。日本語は話せます。 - 物件2の土地の一部であるP03(「契約駐車場」と表示)を借りて、軽自動車1台を駐車しています。
■102号室入居者D (占有者)	- ご覧の通り、玄関から足の踏み場がない程、物で溢れかえっています。 - 住宅点検確認書のとおり、入居時から各所に損傷や汚れ、カビ等がありました。 - 今後、退去を求められても引越費用がありません。
■207号室入居者E (占有者)	- 居室内は湿気が酷くて、壁等にカビが発生しています。 - 居室内で喫煙しています。そのため、壁は茶色になっています。 20年近く住んでいるので、床等は汚れていたり、傷んでいたりとしています。 - 南隣にあるANNEX1階駐輪場を使用しています。
■404号室入居者F の両親	(書面による回答及び面談での陳述の要旨) - 台所のお湯が出ません。入居時からワイヤーガラスにヒビが入っていました。 - 湿気が酷くて、壁に滴る程の結露が発生し、カビが繁殖しています。 - ユニットバスのパイプ点検口が外れています。 - 共用部分に段ボール箱等が長期間放置されています。 - 南隣にあるANNEX1階駐輪場を使用しています。
■405号室入居者G (占有者)	- ご覧の通り、玄関から足の踏み場がない状態です。 - 平成20年8月頃か9月頃に入居し、敷金は15万円だったと記憶しています。 15年以上住んでいるので、居室内は相当汚れています。 - 今後、退去を求められても引越費用は全くありません。 - 回答書や資料等を2月13日(木)には提出します。
■501号室入居者H (占有者)	- 台所のIHは壊れており、使用していません。 - 湿気が酷くて結露が発生します。 - ユニットバスのバスタブがずれています。照明カバーが地震で外れました。 - 令和6年10月末をもって管理会社が撤退したので、住環境が荒れています。 - 照会書が届いた以降、何部屋かの入居者が退去したようで、玄関にマットレス等が放置されています。
■502号室入居者I (占有者)	- 台所のIHは使用していません。 - エアコンが壊れたので、管理会社に新しくしてもらいました。 - 台所の電球の紐が切れて暗いまです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和6年12月4日 (水) 16:15 - 16:20	金沢市役所 資産税課	固定資産評価情報交付申請書提出(返信用郵券110円)
令和6年12月5日 (木) 12:50 - 13:05	法務局(本局)	公図等閲覧, 登記事項要約書(隣地関係)受領
令和6年12月5日 (木) 13:20 - 14:15	物件所在地	物件確認, 占有調査, 共用部分立入調査, 土地調査, 動産・工作物確認, 写真撮影
令和6年12月9日 (月)	執行官室(郵便)	評価人に事務連絡送付(郵券140円)
令和6年12月9日 (月) 14:00 - 15:40	物件所在地	占有調査, 空室調査, 損傷調査, 動産・工作物調査, 写真撮影
令和6年12月12日 (木) 7:30 - 9:45	物件所在地	占有調査, 空室立入調査, 間取調査, 写真撮影, 動産・工作物確認, 評価人同行
令和6年12月23日 (月) 15:00 - 15:25	法務局(本局)	本件土地建物登記事項証明書受領
令和6年12月25日 (水)	執行官室(郵便)	所有者に提出要請書送付(郵券110円)
令和6年12月26日 (木) 15:15 - 15:50	物件所在地	占有調査, 入居者らに照会書差置(返信用郵券110円×8) 駐車場(P03)利用者と面談
令和7年1月23日 (木) 14:30 - 15:15	物件所在地	占有調査, 無回答の入居者らに再照会書差置 404号室入居者の母親と面談, 間取調査, 損傷調査, 写真撮影
令和7年1月25日 (土) 10:45 - 11:10	物件所在地	占有調査, 207号室入居者と面談, 間取調査, 損傷調査, 写真撮影
令和7年1月26日 (日) 13:00 - 13:45	物件所在地	占有調査, 501号室入居者と面談, 休日執行の許可書提示, 間取調査, 損傷調査, 写真撮影
令和7年1月29日 (水) 11:56 - 12:08	物件所在地	占有調査, 502号室入居者と面談, 間取調査, 損傷調査, 写真撮影
令和7年1月30日 (木) 17:15 - 17:50	物件所在地	占有調査, 102号室入居者と面談, 405号室入居者と遭遇, 面談, 両室共に立入困難, 写真撮影
令和7年2月6日 (木) 14:00 - 15:20	物件所在地	占有調査, 立入調査(302号室・402号室), 間取調査, 損傷調査, 写真撮影, 解錠技術者同行
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在であると予想されたので, 立会人を同行して臨場した。 ■ 令和 7 年 2 月 6 日 物件4の建物のうち302号室及び402号室は令和6年12月末までに退去していたようであったが, 施錠されていたので, 技術者に解錠させて建物内に入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



地番区域見出
B
長土堀1丁目
A 長土堀1丁目
B 長土堀2丁目
C 長土堀2丁目

請求部	所在	金沢市長土堀一丁目				地番	292番	
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

登記年月日：昭和62年5月1日

325743
~~325741~~

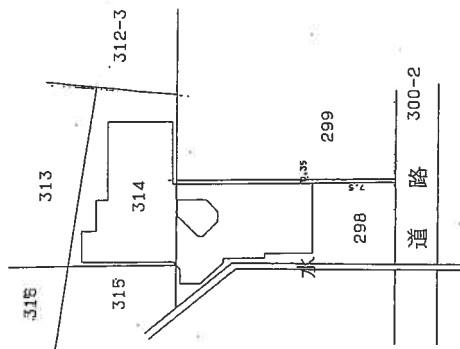
各 階 平 面 図

家 屋 番 号 298

建 物

327836
~~327835~~

建物の所在 金沢市長土堀1丁目298番地、314番地



作 製 者

年月日制作製

縮 尺

1/

申 請 人

縮 尺

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

公 用

(8 枚目)

請求番号：15-2

(1/3)

A4に縮小

昭和六十二年五月 巻 日

325742

325744 階平面図

家屋番号 298

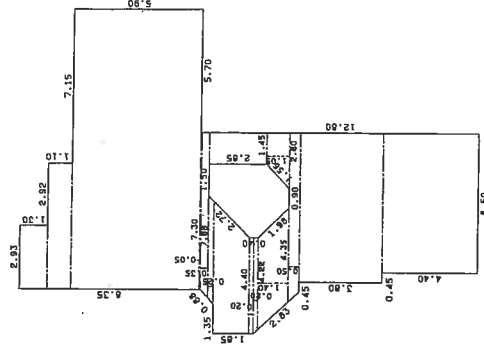
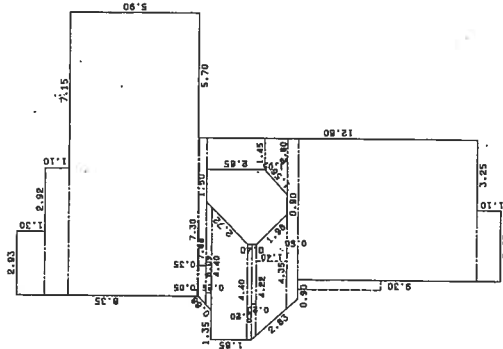
各階階平面図

2~5 階

(各階同型)

建物の所在 金沢市長土俵1丁目298番地、314番地

1 階



求積表

1.30 x	2.93	=	3.80900
1.10 x	5.85	=	6.43500
5.90 x	13.00	=	76.70000
0.05 x	7.30	=	0.36500
(7.30 +	7.68) x	0.35 / 2	= 2.62150
(4.73 +	4.74) x	0.25 / 2	= 3.84250
(6.09 +	4.40) x	1.65 / 2	= 1.18375
0.20 x	4.40	=	0.88000
(4.40 +	4.22) x	0.20 / 2	= 0.86200
(4.22 +	4.35) x	1.40 / 2	= 5.99900
(1.45 +	2.60) x	1.05 / 2	= 2.12625
(7.85 +	7.40) x	0.50 / 2	= 3.81250
8.20 x	6.50	=	53.30000
1.10 x	3.25	=	3.57500
合計			174.16575
床面積			174.16 m ²

求積表

1.30 x	2.93	=	3.80900
1.10 x	5.85	=	6.43500
5.90 x	13.00	=	76.70000
0.05 x	7.30	=	0.36500
(7.30 +	7.68) x	0.35 / 2	= 2.62150
(4.73 +	4.74) x	0.25 / 2	= 3.84250
(6.09 +	4.40) x	1.65 / 2	= 1.18375
0.20 x	4.40	=	0.88000
(4.40 +	4.22) x	0.20 / 2	= 0.86200
(4.22 +	4.35) x	1.40 / 2	= 5.99900
(1.45 +	2.60) x	1.05 / 2	= 2.12625
(7.85 +	7.40) x	0.50 / 2	= 3.81250
3.80 x	6.95	=	26.41000
4.40 x	6.50	=	28.60000
合計			172.30075
床面積			172.30 m ²

作製者

申請人

1/250

縮尺

1/250

A4に縮小

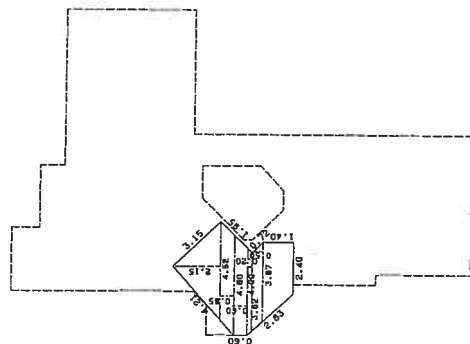
昭和六十二年五月 巻 日

之年 月 日 (日本土地家屋調査士会連合会用紙)

各建 階平 面圖

建築物の所在
金沢市長士屏1丁目298番地、314番地

69



求積表

2.15 x 4.52 / 2	4.52 x 4.60	4.60 x 4.00	4.00 x 0.65	0.65 / 2	4.85900
(4.52 +	4.60 +	4.00)	x	0.60	2.96400
(4.60 +	4.00)	x	0.50	2	2.58000
(4.00 +	3.62)	x	0.50	2	0.76200
(3.62 +	3.62)	x	0.50	2	0.82250
(3.67 +	2.40)	x	1.40	2	4.24800
合計					17.23650
床面積					17.23 m ²

作者

縮尺

人請毋

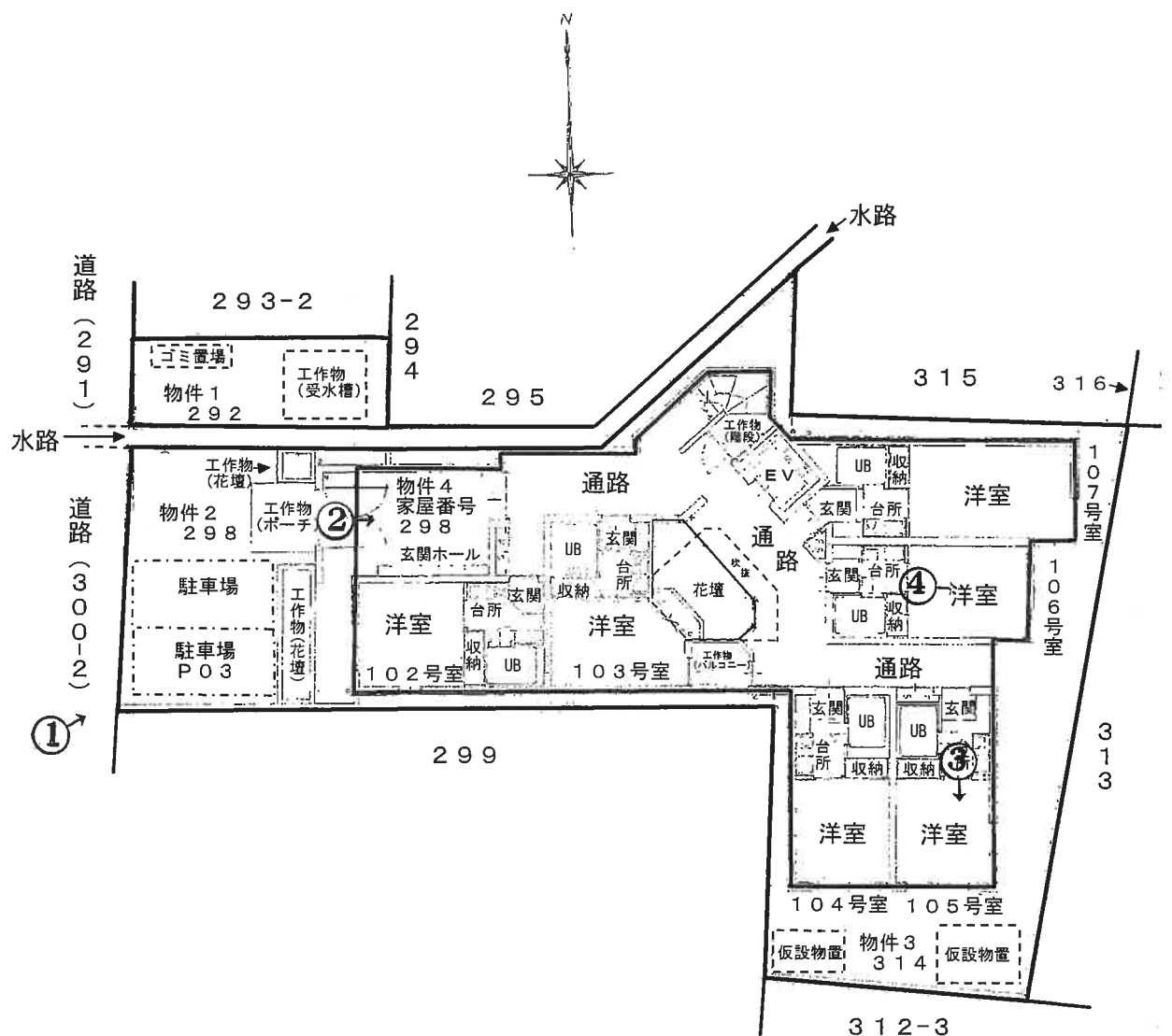
1

縮尺 $1/250$

土地建物位置関係図・間取図

令和6年（ケ）第46号

1階



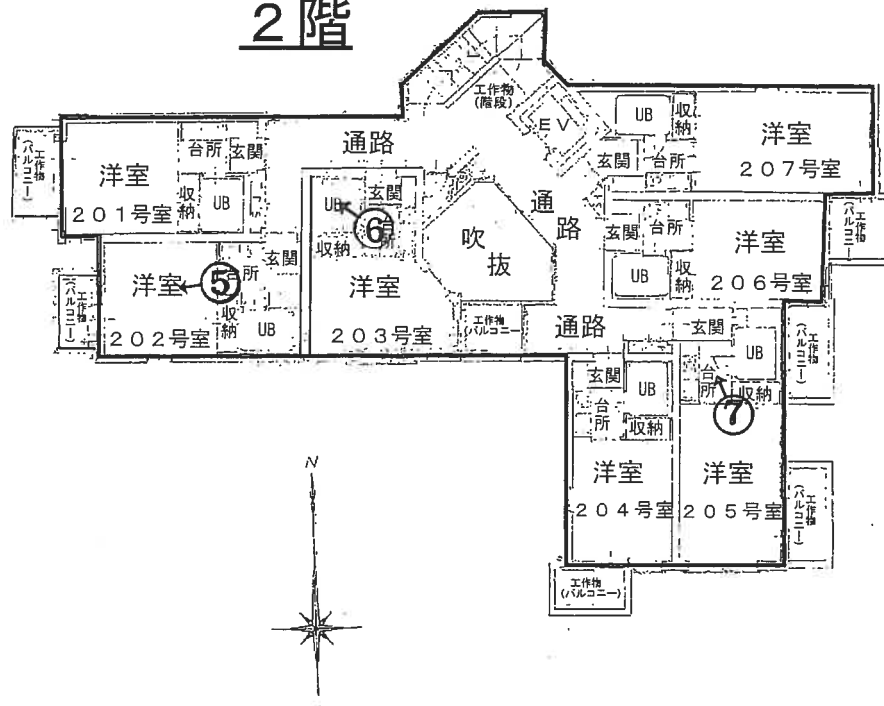
※ 当該図面は現地概測、法務局備付の地図等から推定して作成したものであり、必ずしも正確な図面ではない。

(11 枚目)

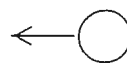
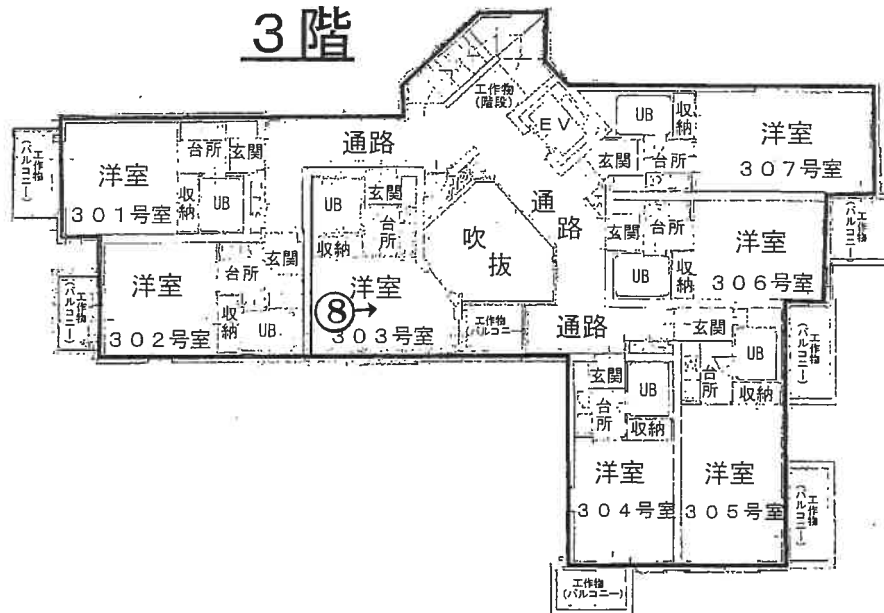
←○ 写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

間取図

2階



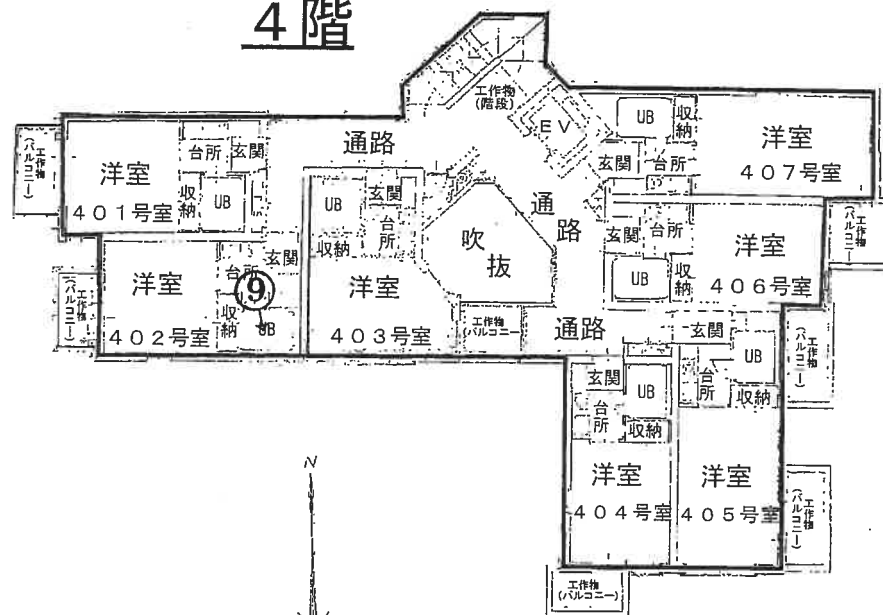
3階



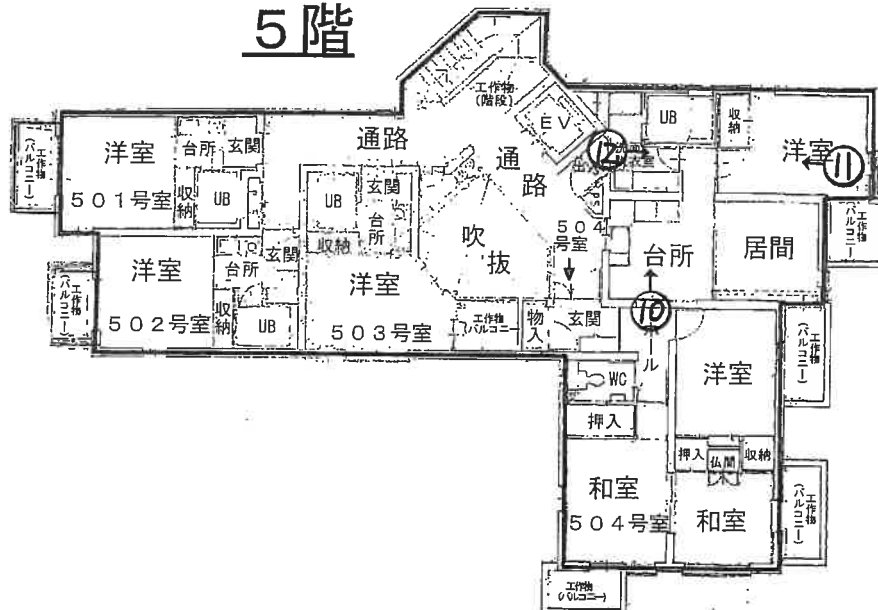
写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

間取図

4階

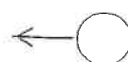
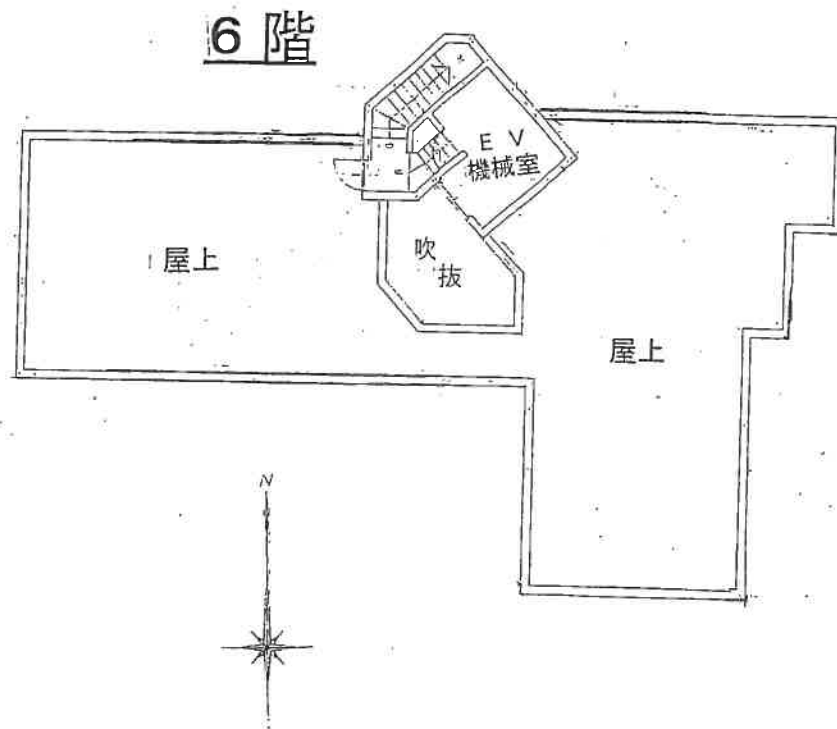


5階



写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

間 取 図



写真撮影の位置・方向
及びその番号を示す

写真①



写真②



(令和6年12月5日撮影)

写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



倒れているドア

写真⑪



写真⑫



令和6年（ケ）第46号

令和6年12月12日現地調査

令和7年2月28日評価

金沢地方裁判所 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

西田 雄一

第1 評価額

一括価格	
金10,200,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金290,000円
物件2（土地）	金1,960,000円
物件3（土地）	金1,950,000円
物件4（建物）	金6,000,000円

- 1 一括価格は、各物件の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 土地の内訳価格は建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、建物の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
従って、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法第58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記録と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	金沢市長土堀一丁目 2 9 2 番 宅地 22.31m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	金沢市長土堀一丁目 2 9 8 番 宅地 149.42m ²	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	金沢市長土堀一丁目 3 1 4 番 宅地 148.09m ²	
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	金沢市長土堀一丁目 2 9 8 番地、3 1 4 番地 2 9 8 番 共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建 1 階 172.30m ² 2 階 174.16m ² 3 階 174.16m ² 4 階 174.16m ² 5 階 174.16m ² 6 階 17.23m ² 延床面積 : 886.17m ²	
番号	特 記 事 項		
2	■物件 2 土地に駐車場が 2 区画ある。		
3	■物件 3 土地に仮設物置がある。		
4	■物件 4 建物に工作物（受水槽、ポーチ、花壇、階段、バルコニー）があり、物件 4 建物に含めて評価した（「土地建物位置関係図・間取図」及び「間取図」参照）。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況（物件1～3）

位 置 ・ 交 通	I Rいしかわ鉄道線「金沢」駅の南方・道路距離約1.2km 最寄バス停「長土堀」の北東方・約60m（徒歩約1分） （別添「位置図」及び「案内図」参照）						
付 近 の 状 況	一般住宅の中に共同住宅等が見られる幹線道路背後の既成住宅地域						
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都 市 計 画 区 分	市街化区域					
	用 途 地 域	近隣商業地域					
	建 ぺ い 率	80%					
	容 積 率	300%					
	防 火 規 制	準防火地域					
	そ の 他 の 規 制	20m高度地区、駐車場整備地区 居住誘導区域、都市機能誘導区域					
画 地 条 件 等	規 模	319.82m ²					
	形 状	不整形					
	間口：奥行	約10.7m：約30m					
	そ の 他	—					
接 面 道 路 の 状 況	接面	幅員	道路	建築基準法	高低差	介在	セット
	方位	(m)	種類	上の道路	(対道路)	公共物等	バック
	西	約3	道路	該当	等高	—	要
土地の利用状況等	物件4建物の敷地として利用されている（別添「土地建物位置関係図・間取図」参照）。						
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ：あり ガ ス 配 管 ：あり 下 水 道 ：あり （注） 供給処理施設における「あり」とは敷地内までの引込がある状態をいう。「なし」とは敷地内までの引込がない状態をいう。「不明」とは役場等での確認事項に疑義がある場合等をいう。 なお、供給処理施設については、地下埋設配管ルートを目視できず詳細が不明であるため、別途工事費等が必要となる場合がある。						
土 壌 汚 染 等	■利用現況から土壤汚染が存在する可能性は低いものと思料される。但し、土壤汚染については詳細な調査を経なければ確定的な判断ができない。 ■周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。						
特 記 事 項	■西側の道路は建築基準法上の既存道路であり、セットバックを要する。 ■物件1土地と物件2土地の間に幅約0.6mの水路（法定外公共物）が存在する。水路の使用に関して金沢市内水整備課で法定外公共物使用等許可を受けている記録は確認できなかった。						

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）： 昭和62年3月9日新築 経 過 年 数： 約38年 経済的残存耐用年数： 約1年
仕 様	構 造： 鉄筋コンクリート造 屋 根： 陸屋根 外 壁： タイル、吹付タイル 等 内 壁： クロス、タイル 等 天 井： クロス、合板 等 床： フローリング、タイル、カーペット 等 設 備： 電気、給排水、衛生、昇降機 等 そ の 他： -
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途： 共同住宅 間 取 り： 別添「間取図」のとおり
品 等	普通
保守管理の状況	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書の記載のとおり
特 記 事 項	■アスベスト等の有害物質の使用状況については不明である。 ■建物に付属する設備については、動作確認を行っていないため、使用の可否については不明である。 ■管理会社が撤退したため、建物の管理が出来ていない。 ■建物の中央に吹抜がある。 ■外壁、内壁、内装、設備のほか、屋上の防水機能等も老朽化が進んでいる。また、湿気によるカビや汚れ、水漏れ等が発生している居室が多く見られる。 ■洗濯機置場は504号室のみ屋内にあり、その他の居室は室外のバルコニー等にある。 ■105号室には仏壇や遺影等が置いてある。 ■504号室は室内に著しい損傷が見られる。 ■共用部分に退去者等の残置物がある。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整の上、評価額を後記のとおり決定した。

I. 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1～3（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	120,000	0.77	22.31	0.70	1,440,000
2	120,000	0.77	149.42	0.70	9,660,000
3	120,000	0.77	148.09	0.70	9,570,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 金沢-38

公示価格等 156,000円/㎡
 時点修正 ×102/100
 標準化補正 ×100/102
 地域格差 ×100/130
 標準画地価格 =120,000円/㎡

◇ 時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正：方位等の画地条件等を考慮した。

◇ 地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件等を考慮した。

イ 個別格差：規模、接道状況、形状等の画地条件等を考慮した。

ウ 地 積：登記面積による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件4（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
4	250,000	886.17	0.02	4,430,000

ウ 現価率

経過年数 約38年、経済的残存耐用年数 約1年、残価率 0%、観察減価（保守管理の状況等 -40%）、耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = 経済的残存耐用年数 1年 ÷ (経過年数 38年 + 経済的残存耐用年数 1年) × (1 - 観察減価 0.4) ≒ 0.02

2 積算価格の試算

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算して、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	1,440,000	0.5	法定地上権	720,000
2	9,660,000	0.5	法定地上権	4,830,000
3	9,570,000	0.5	法定地上権	4,780,000
合計				10,330,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等及びその割合を上記のとおり判定した。

② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	積算価格 (円) ア+イ	構成比
1	1,440,000	-720,000	720,000	2.9%
2	9,660,000	-4,830,000	4,830,000	19.2%
3	9,570,000	-4,780,000	4,790,000	19.1%
4	4,430,000	+10,330,000	14,760,000	58.8%
積算価格 (合計)			25,100,000	100.0%

Ⅱ. 収益価格の試算（直接還元法による）

目的物件は賃貸借に供されており、現行の賃貸条件を参考として収益還元法を適用することとし、総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り (%) ウ	その他補正 エ	収益価格 (円) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
1,999,800	1.0	10.0	0.7	13,990,000

ア 総 収 益 : 調査時点における現行賃料に基づく年額賃料である（共益費・水道料・駐車場料金を含む）。現況調査報告書を参照。

イ 家 賃 等 補 正 : 地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して査定した。

ウ 粗 利 回 り : 近隣の収益物件の期待利回り及び評価対象不動産の収益の安定性等を勘案して査定した。

エ そ の 他 補 正 : 維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続可能性等を勘案して査定した。

Ⅲ. 評価額の決定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定された。本件では、目的物件が収益用不動産であることから収益価格を重視し、積算価格を比較考量の上、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前の 試算価格（円） ア	占有減価修正 イ	試算価格 （円） ア×イ＝ウ
① 積 算 価 格	25,100,000	1.0	25,100,000
② 収 益 価 格	13,990,000	1.0	13,990,000
③ 調整後の価格	16,210,000円		

イ 占有減価修正：目的物件は収益用不動産であり、占有状況を考慮した結果、占有減価修正は不要と判断した。

2 評価額の決定

調整後の価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、その他の控除減価（敷金等）を考慮して、評価額を以下のとおり決定した。

物件 番号	調整後の価格 （円） ア	構成比 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	その他の控除 減価（敷金等） オ	評価額 （円） ア×イ×ウ×エ×オ
1	16,210,000	2.9%	0.9	0.7	0	290,000
2		19.2%	0.9	0.7	0	1,960,000
3		19.1%	0.9	0.7	0	1,950,000
4		58.8%	0.9	0.7	0	6,000,000
一括価格（合計）						10,200,000

イ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を考慮した結果、建物においてアスベストの使用状況が不明であること等により市場性が劣ると判断されるので、所要の修正を行った。

ウ 競売市場修正：前記第2「評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮して査定した。

エ その他の控除減価（敷金等）：必要なし

第6 参考価格資料

公 示 地 : 金沢-38
所 在 : 金沢市長土塀1丁目158番
価 格 : 156,000円/m²
位 置 : J R 北陸本線 金沢駅 1.2km ※ 路線名は価格時点のもの
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 187m²
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 東 4m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域
第1種住居地域、準防火地域
建ぺい率 60 %、 容積率 200 %
地 域 の 概 要 : 一般住宅が多く見られる中心部の閑静な住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- ~~2 案内図~~
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図・間取図
- 6 間取図
- 7 現況写真

以 上

位置図



評価対象



公示地

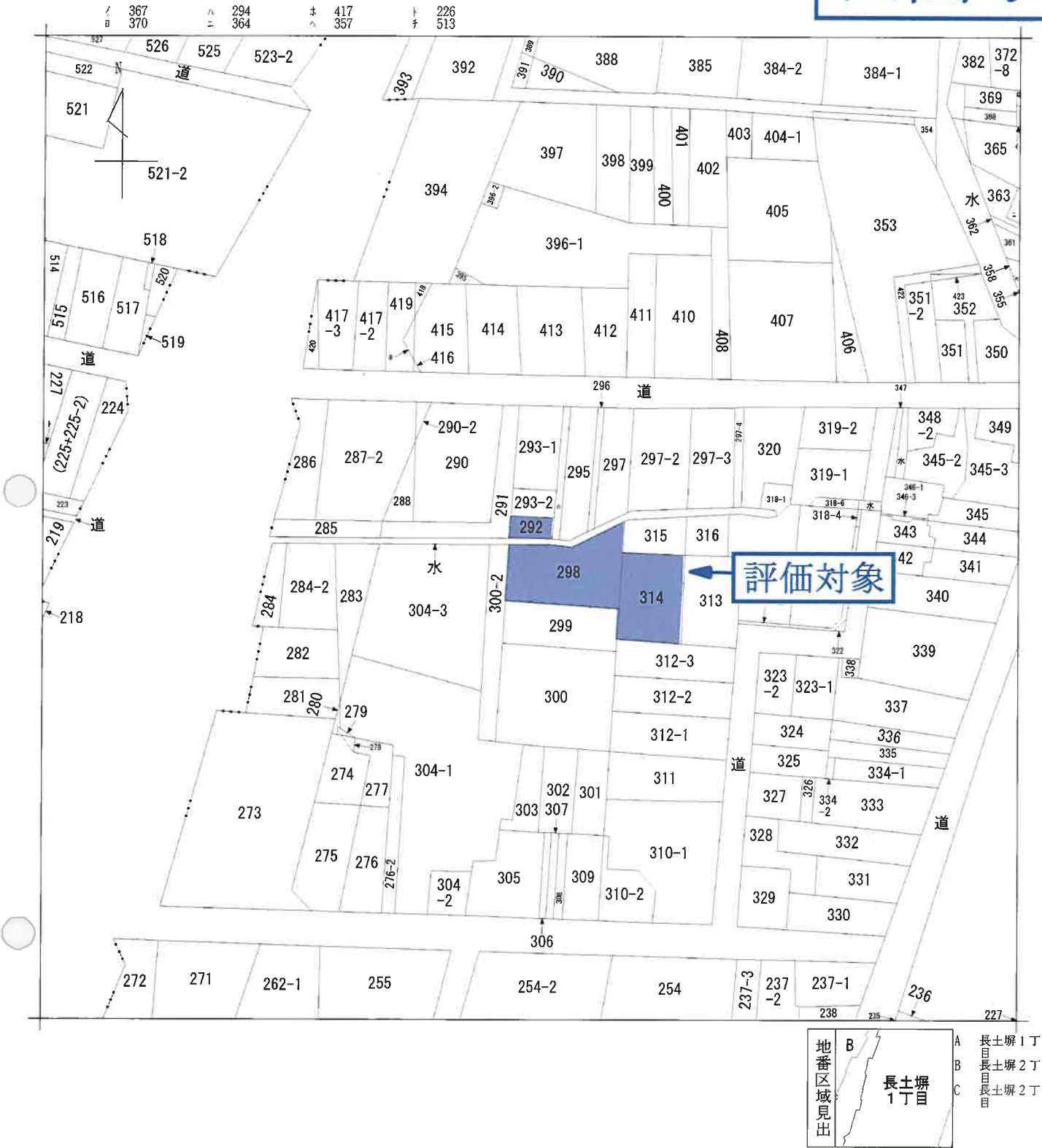


0m

刊広社
デジタル地図
「標(しるべ)」

S=1/10,000

表示年月日：2024/12/11



請求部	所在	金沢市長土堀一丁目				地番	292番			
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

原図を70%に縮小

登記年月日：昭和62年5月11日

325743
~~325741~~

各 階 平 面 図

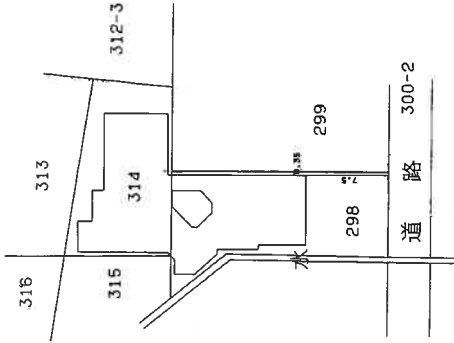
298

家屋番号

建 物

317036
~~317034~~

建物の所在 金沢市長土塀1丁目298番地、314番地



昭和六十二年五月五日

作製者

昭和六十二年五月五日

1/

縮尺

申請人

縮尺

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

原図を70%に縮小

登記年月日：昭和62年5月11日

325742

325744階平面図

各階平面図

家屋番号 298

建築物

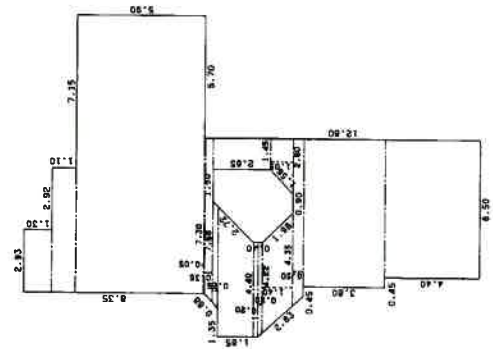
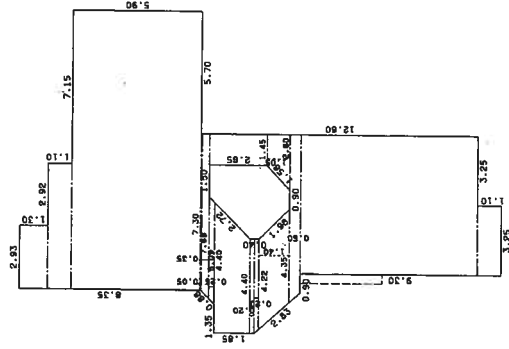
面図

2~5階

(各階同型)

建物の所在 金沢市長土庫1丁目298番地、814番地

1階



求積表

1.30 x 2.93	=	3.80900
1.10 x 5.85	=	6.43500
5.90 x 13.00	=	76.70000
0.05 x 7.30	=	0.36500
(2.65 x 1.45) x 0.35 / 2	=	2.62150
(4.73 x 4.74) x 0.25 / 2	=	3.84250
(6.09 x 4.40) x 1.65 / 2	=	1.18375
0.20 x 4.40	=	0.88000
(4.40 x 4.22) x 0.20 / 2	=	8.65425
(4.22 x 4.35) x 1.40 / 2	=	0.88000
(1.45 x 2.60) x 1.05 / 2	=	5.99900
(7.85 x 7.40) x 0.50 / 2	=	2.12625
8.20 x 6.50	=	3.81250
1.10 x 3.25	=	53.30000
	合計	174.16575
	床面積	174.16 m ²

求積表

1.30 x 2.93	=	3.80900
1.10 x 5.85	=	6.43500
5.90 x 13.00	=	76.70000
0.05 x 7.30	=	0.36500
(2.65 x 1.45) x 0.35 / 2	=	2.62150
(4.73 x 4.74) x 0.25 / 2	=	3.84250
(6.09 x 4.40) x 1.65 / 2	=	1.18375
0.20 x 4.40	=	0.88000
(4.40 x 4.22) x 0.20 / 2	=	8.65425
(4.22 x 4.35) x 1.40 / 2	=	0.88000
(1.45 x 2.60) x 1.05 / 2	=	5.99900
(7.85 x 7.40) x 0.50 / 2	=	2.12625
8.20 x 6.50	=	3.81250
4.40 x 6.95	=	26.41000
	合計	172.30075
	床面積	172.30 m ²

昭和六十二年五月五日

作製者

年々月々(印作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

原図を70%に縮小

325743
~~325743~~

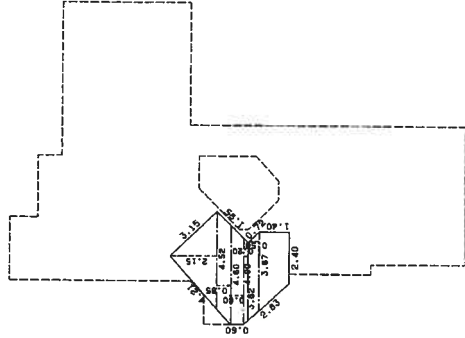
各階平面図

家屋番号 298

各階平面図

建物の所在 金沢市長土堀1丁目298番地、314番地

6階



求積表

$2.15 \times 4.52 / 2$	$= 4.85900$
$(4.52 + 4.60) \times 0.65 / 2$	$= 2.96400$
$(4.60 + 4.00) \times 0.60 / 2$	$= 2.58000$
$(4.00 + 3.62) \times 0.20 / 2$	$= 0.76200$
$(3.62 + 3.67) \times 0.50 / 2$	$= 1.82250$
$(3.67 + 2.40) \times 1.40 / 2$	$= 4.24900$
合計	17.23650
床面積	17.23 m ²

昭和六十二年五月一日

作製者

昭和62年5月20日(作製)

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/250

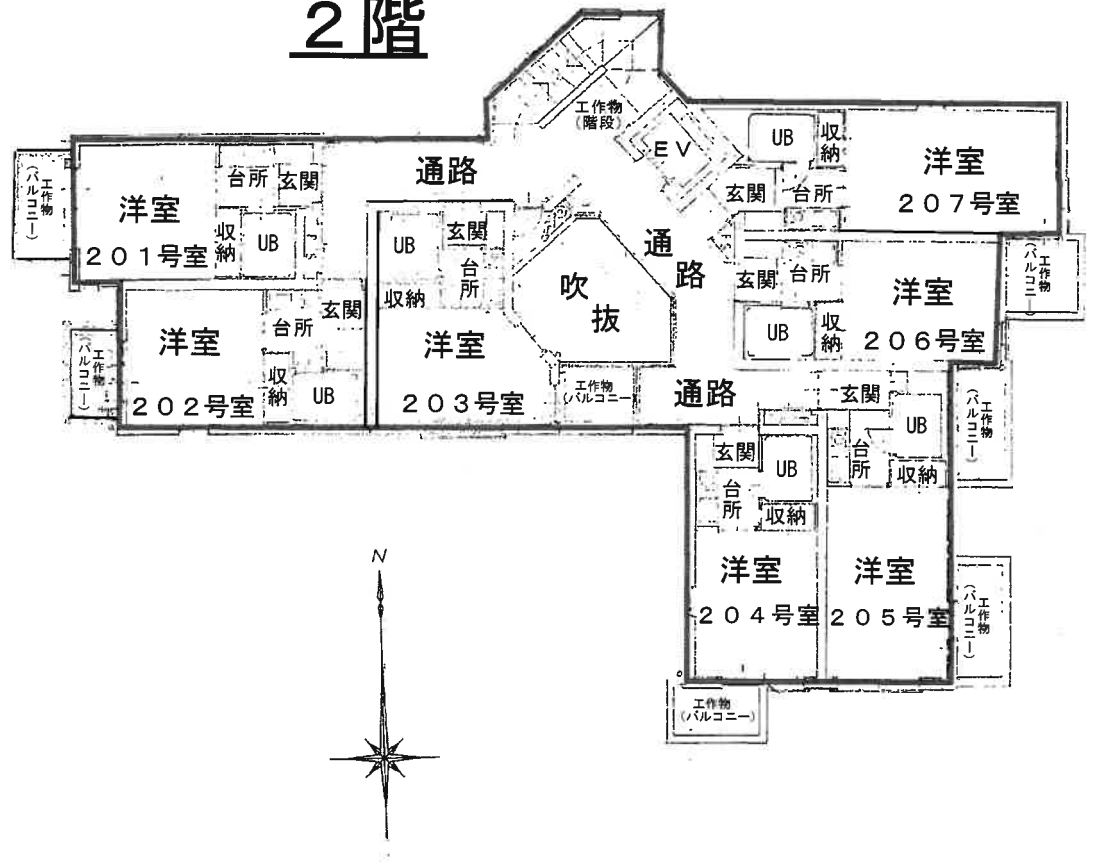
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

原図を70%に縮小

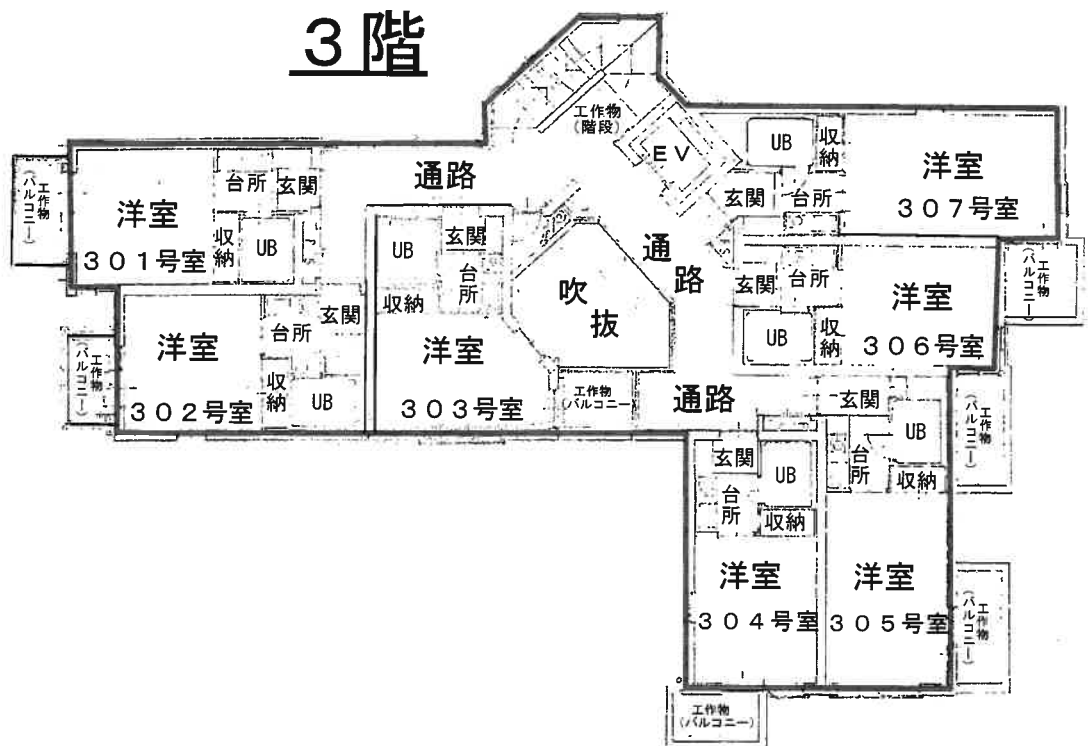
※ 当該図面は現地概測、法務局備付の
地図等から推定して作成したものであり、
必ずしも正確な図面ではない。

間取図

2階

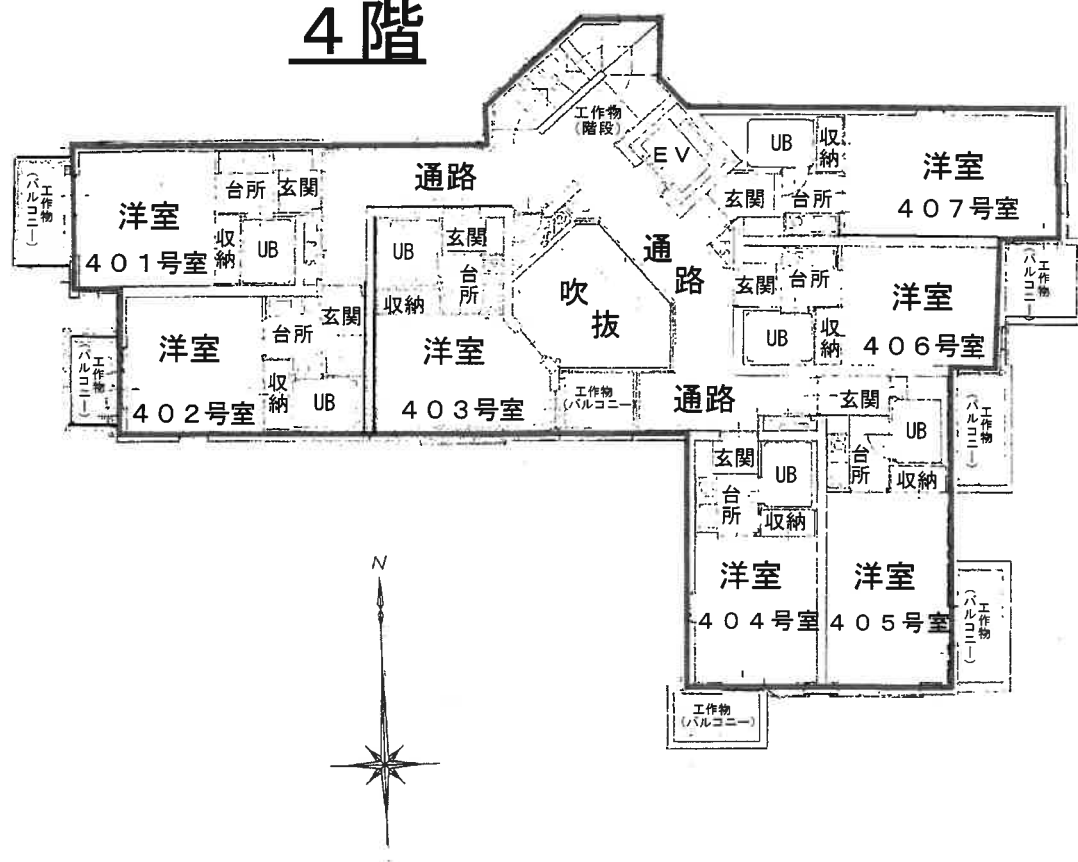


3階

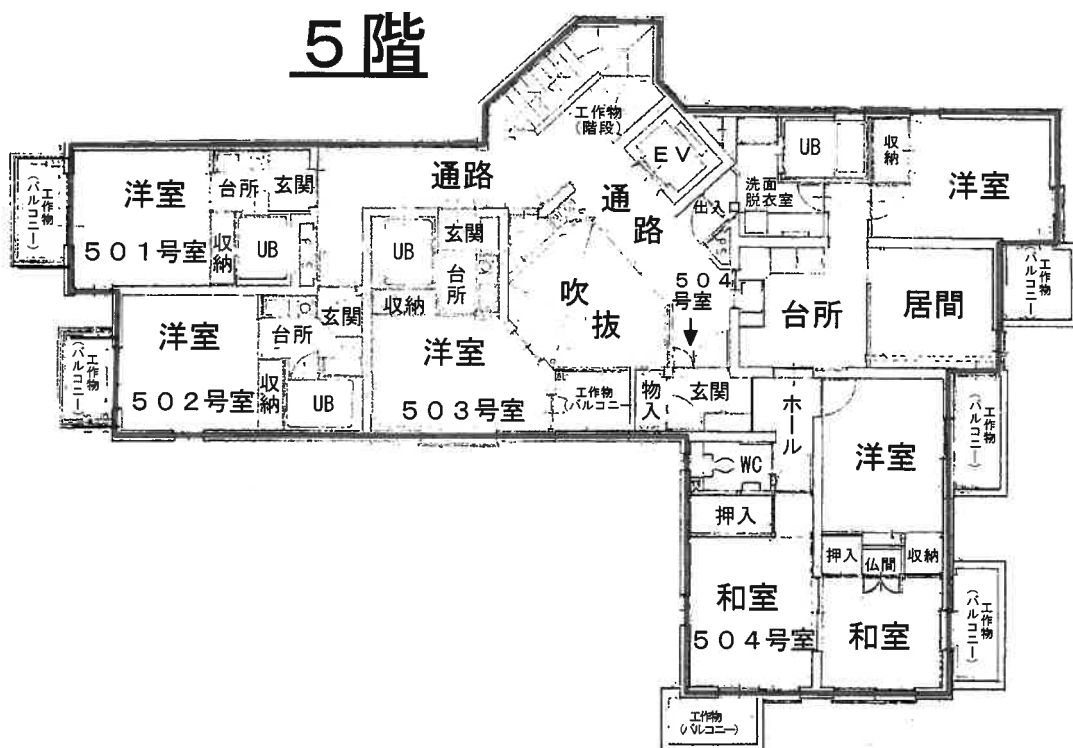


間取図

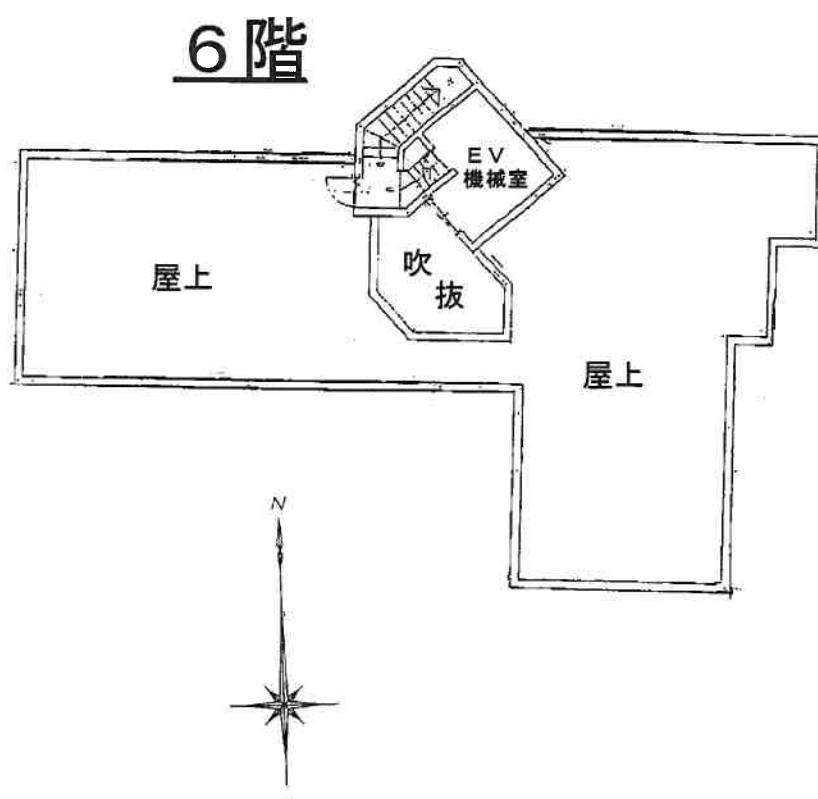
4階



5階



間取図



写真①



写真②



写真③

